**ARRUDA SIMÕES***[Handwritten signature]*

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL
DE SANTANA**

*Leite - pe
F. 14/04/2011
[Handwritten signature]*

PROCESSO: 07/112.815-6

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES,
engenheiro, perito judicial, nomeado nos autos da ação **SUMÁRIO**
ajuizada pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FOREST PARK I** contra
SUELI APARECIDA TAMBORELLI SILVA E OUTRO, tendo
realizado todos os estudos e diligências atinentes ao caso, vem mui
respeitosamente apresentar o seguinte

LAUDO AVALIATÓRIO

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

221
M156
20

- 2 -

1.- PRELIMINARES

O presente laudo objetiva a determinação do valor de mercado do imóvel situado na Rua José Ferreira de Castro nº 173 apto 52 do Bloco A, bairro Vila Amélia, matriculado sob nº 97.299 perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo e penhorado às fls. 134 dos autos.

A avaliação do imóvel será executada de acordo com norma técnica da ABNT - NBR 14.653-2 - Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

2.- VISTORIA

2.1.- LOCAL

O imóvel em questão está localizado na Rua José Ferreira de Castro nº 173 apto 52 do Bloco A, bairro Vila Amélia, setor 305 quadra 143 da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo.

A Rua José Ferreira de Castro é provida de todos os melhoramentos públicos essenciais, estando localizada nas proximidades da Av. Parada Pinto.

A ocupação local é constituída predominantemente por edificações residenciais e edifícios de apartamentos de padrão simples/médio e comércio de âmbito local.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



158
20

- 3 -

2.2.- BENFEITORIAS

2.2.1.- GERAL

Sobre o terreno encontram-se erigidos 6(seis) edifícios destinados ao uso residencial, apresentando o prédio em questão fachada revestida em pintura látex sobre massa fina; piso cimentado; fechamento em muros de alvenaria e gradil de ferro, sendo constituído de térreo destinado a garagem, salão de festa, piscina, quadra e play ground e 8(oito) pavimentos superiores com 4(quatro) apartamentos por andar, perfazendo um total de 192(cento e noventa e duas) unidades residenciais.

O hall social do térreo do edifício apresenta piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje e porta de alumínio com vidro liso. O hall social do andar apresenta piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje.

2.2.2.- UNIDADE AUTÔNOMA

No dia 18.06.2011 estivemos no local do imóvel, situado na Rua José Ferreira de Castro nº 173 apto 52 do Bloco A, bairro Vila Amélia, não encontrando ninguém no local.

Nesta ocasião, deixamos com porteiro do condomínio, um cartão do escritório com dados do processo para ser entregue ao requerido ou eventual ocupante do imóvel, com o intuito de realizar a vistoria e avaliação do imóvel.

Em decorrência do requerido não ter contatado nosso escritório retornamos novamente ao condomínio no dia 25.06.2011, ocasião em que novamente não encontramos ninguém no local.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



[Handwritten signature]

- 4 -

O signatário entrou em contato com o síndico do edifício, que nos explicou que a Srta. Sueli dificilmente se encontra no imóvel.

De acordo com item 8.4 da Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – 2005, quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, conforme texto reproduzido a seguir:

8.4. Vistoria do imóvel avaliando

É imprescindível a vistoria do bem avaliando para registrar suas características físicas e outros aspectos relevantes à formação do seu valor. Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter, tais como:

- a) Descrição interna;
- b) Vistoria externa de áreas comuns, de outras unidades do mesmo edifício, no caso de apartamentos, escritórios ou conjuntos habitacionais;
- c) Vistoria externa, no caso de unidades isoladas.

A vistoria deve ser complementada com a investigação da vizinhança e da adequação do bem ao segmento de mercado com identificação de circunstâncias atípicas, valorizantes ou desvalorizantes.

Deste modo, vistoriamos unidade similar ao imóvel avaliando.

A unidade similar apresenta as seguintes dependências e acabamentos construtivos:

SALA DE ESTAR: Piso laminado; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso; esquadria de alumínio com vidro liso.

SALA DE JANTAR: Piso laminado; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de gesso; esquadria de alumínio com vidro liso.

SACADA: Piso cerâmico; para peito de ferro; cobertura em laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

224
M



159
/

- 5 -

DORMITÓRIO 2(DOIS): Piso laminado; paredes revestidas em pintura látex sobre massa corrida; forro de laje; esquadria de alumínio com vidro liso.

BANHEIRO: Piso cerâmico; paredes revestidas em pintura látex; forro de gesso; pia de vidro e vaso sanitário em louça cerâmica; esquadria de alumínio com vidro liso.

COZINHA: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro em laje; pia em granito; esquadria de alumínio com vidro liso.

ÁREA DE SERVIÇO: Piso cerâmico; paredes revestidas em azulejo até o teto; forro em laje; tanque em louça cerâmica; esquadria de alumínio com vidro liso.

A unidade em questão possui 1(uma) vaga indeterminada na garagem, área privativa de 46,24m², área comum de 47,48m², totalizando a área de 93,73m² e ocupando uma fração ideal de terreno de 0,443454%.

O apartamento classifica-se de acordo com o estudo "Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – versão 2002", na classe 1 – Residencial, grupo 1.3.- Apartamentos, no item 1.3.3.- Apartamentos Padrão Médio.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 9 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,15 ou 15%.

O estado de conservação da edificação se enquadra no item "c) regular", segundo a graduação que consta do quadro A do item 5.9 do referido estudo.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



100
6

- 6 -

2.3.- CADASTRAMENTO FOTOGRÁFICO

Apresentamos neste tópico, via documentação fotográfica a situação do imóvel sub-judice na época da vistoria.



FOTO 1: RUA JOSÉ FERREIRA DE CASTRO DEFRONTE AO IMÓVEL.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudcismoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012

226
M



161
St

- 7 -



FOTO 2: RUA JOSÉ FERREIRA DE CASTRO EM SENTIDO CONTRÁRIO.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



162
A

- 8 -

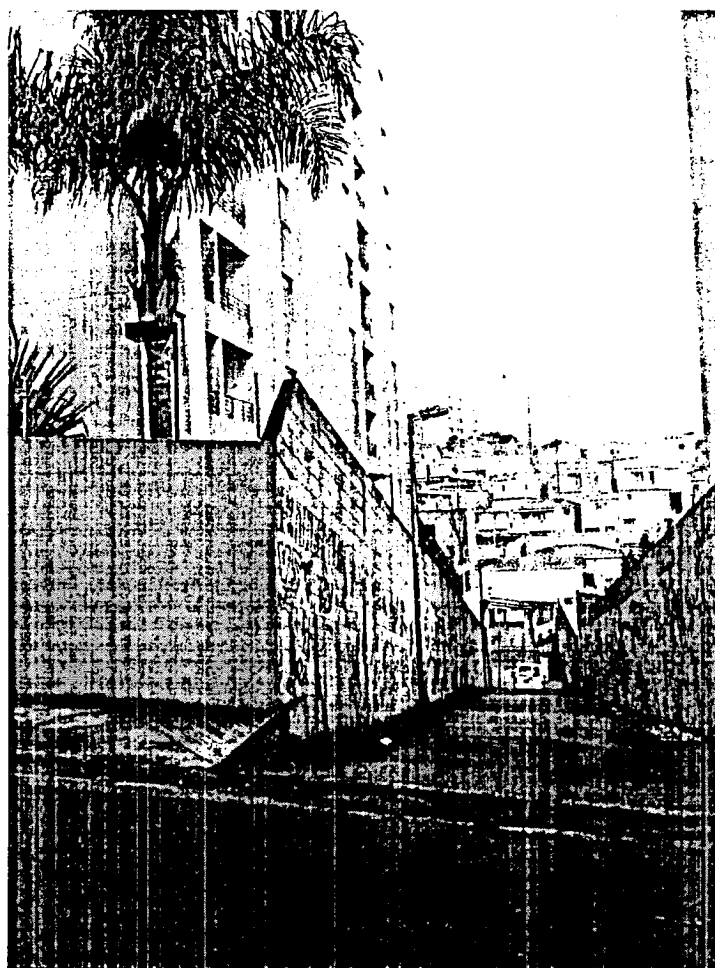


FOTO 3: DIVISA LATERAL DIREITA.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.
Rua Pires de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



~~163~~
~~20~~

- 9 -

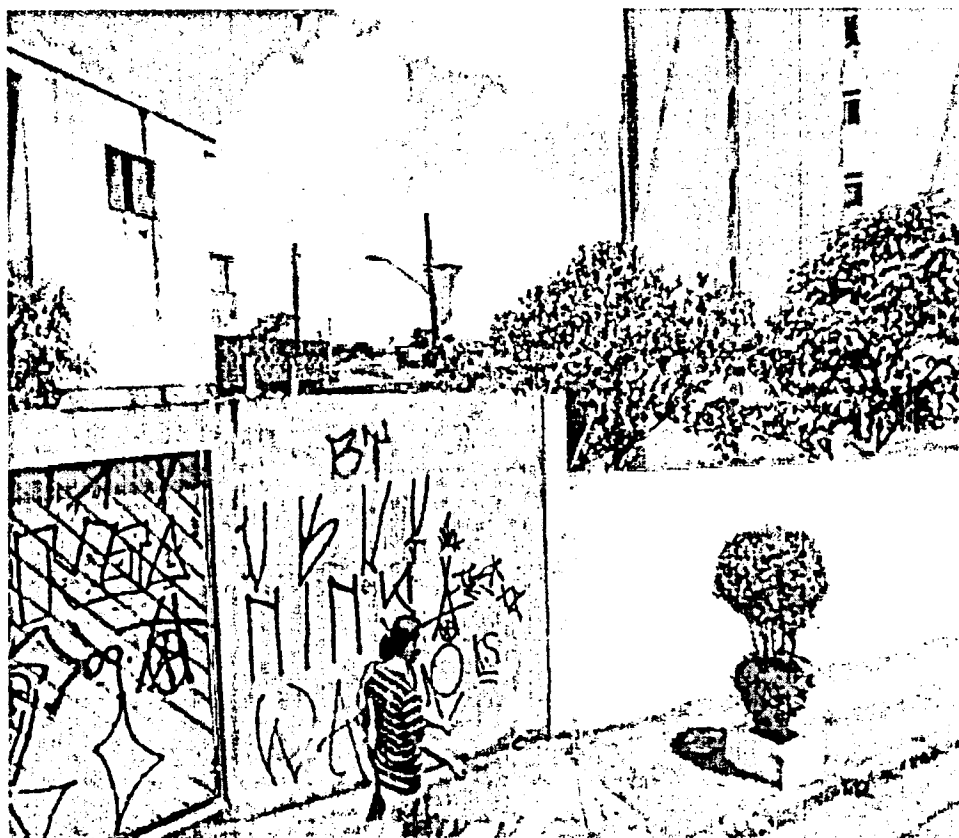


FOTO 4: DIVISA LATERAL ESQUERDA.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.
Rua Pires de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



164
17

- 10 -



FOTO 5: VISTA GERAL DO CONDOMÍNIO.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.
Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



~~105~~
20

- 11 -



FOTO 6: IDENTIFICAÇÃO DO CONDOMÍNIO.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.
Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



~~156~~

- 12 -



FOTO 7: PRÉDIO ONDE ESTÁ SITUADA A UNIDADE AVALIANDA.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.
Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



- 13 -



FOTO 8: VISTA GERAL DO PRÉDIO ONDE ESTA SITUADA A UNIDADE EM QUESTÃO.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arruclasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



~~168~~
~~20~~

- 14 -

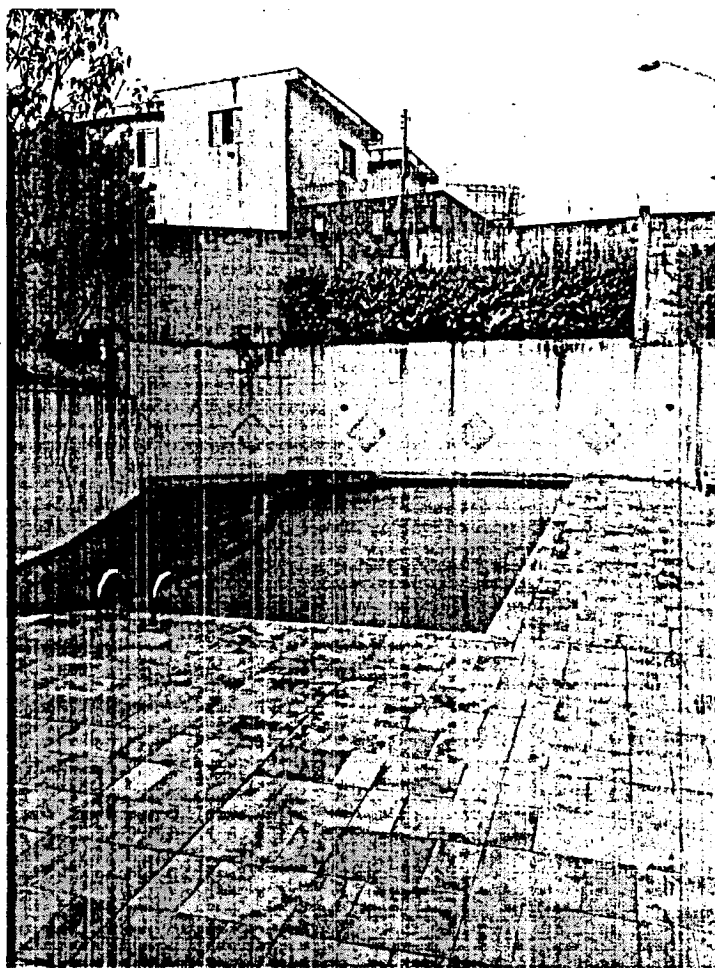


FOTO 9: PISCINA.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.
Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012

159



- 15 -

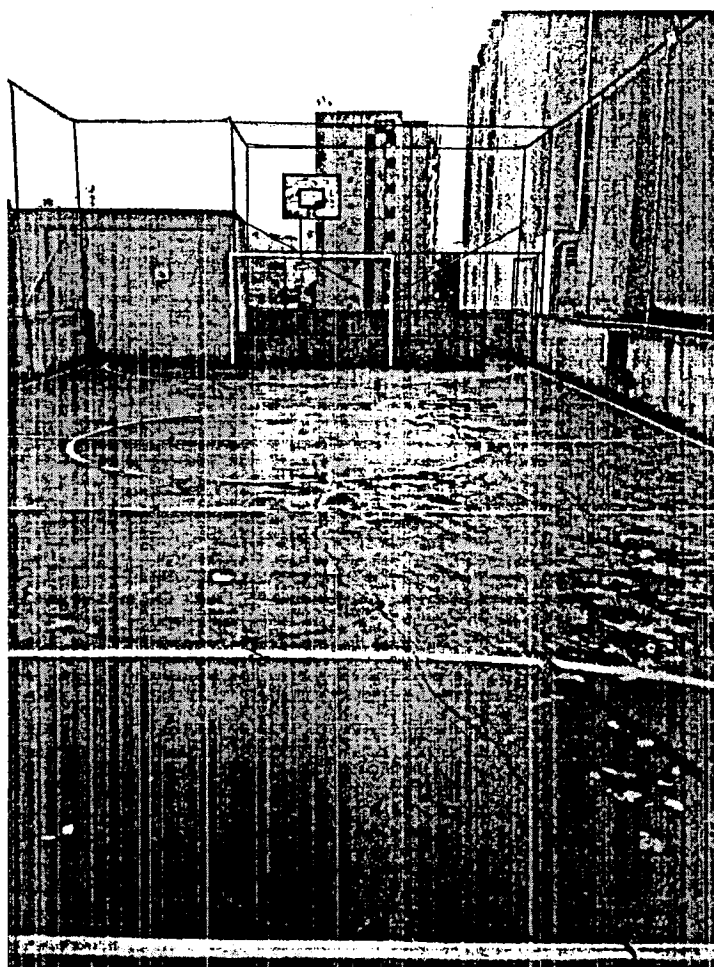


FOTO 10: QUADRA.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.
 Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

265
M

170
20



- 16 -

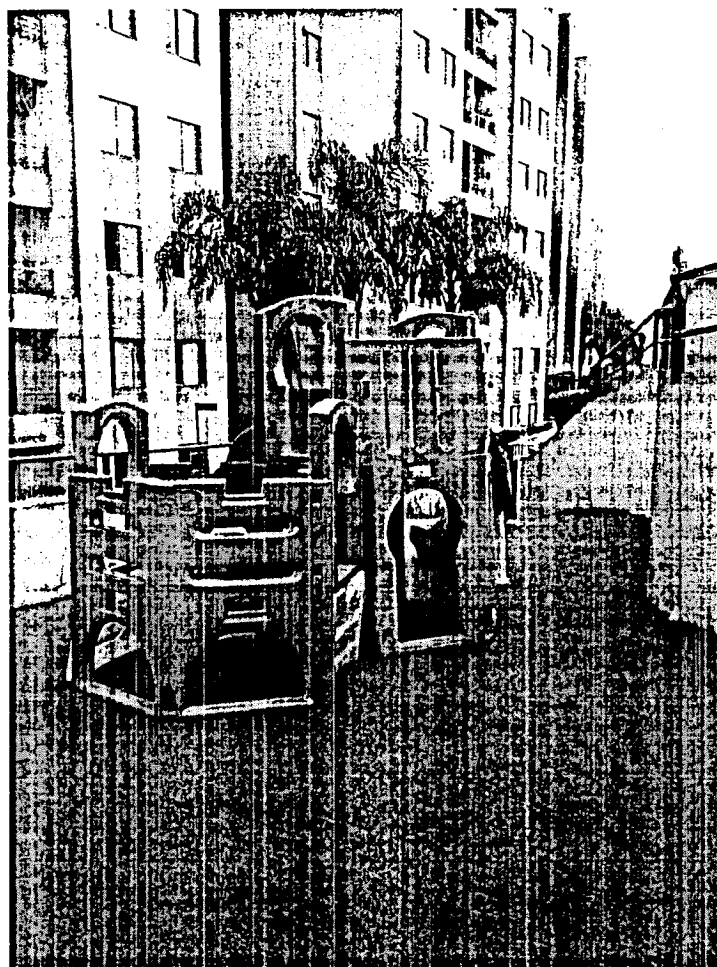


FOTO 11: PLAY GRAUND.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.
Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012

236
M

SP



- 17 -



FOTO 12: ESTACIONAMENTO.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.
Rua Pires de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



~~172~~
0

- 18 -

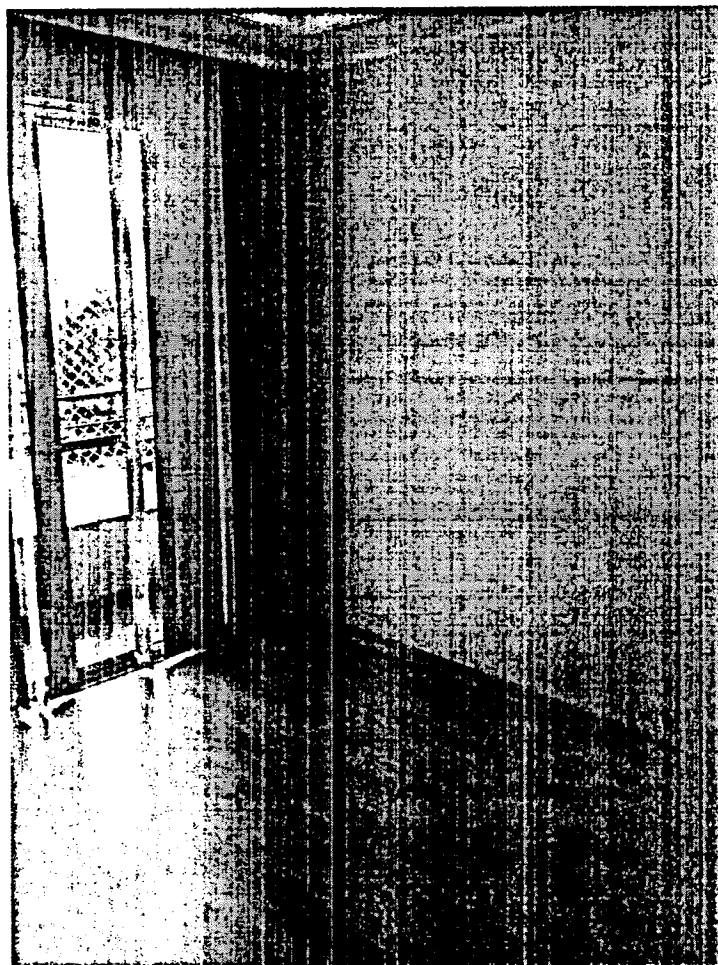


FOTO 13: SALA DE ESTAR.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.
Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4305
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012

038
M

173
20



- 19 -

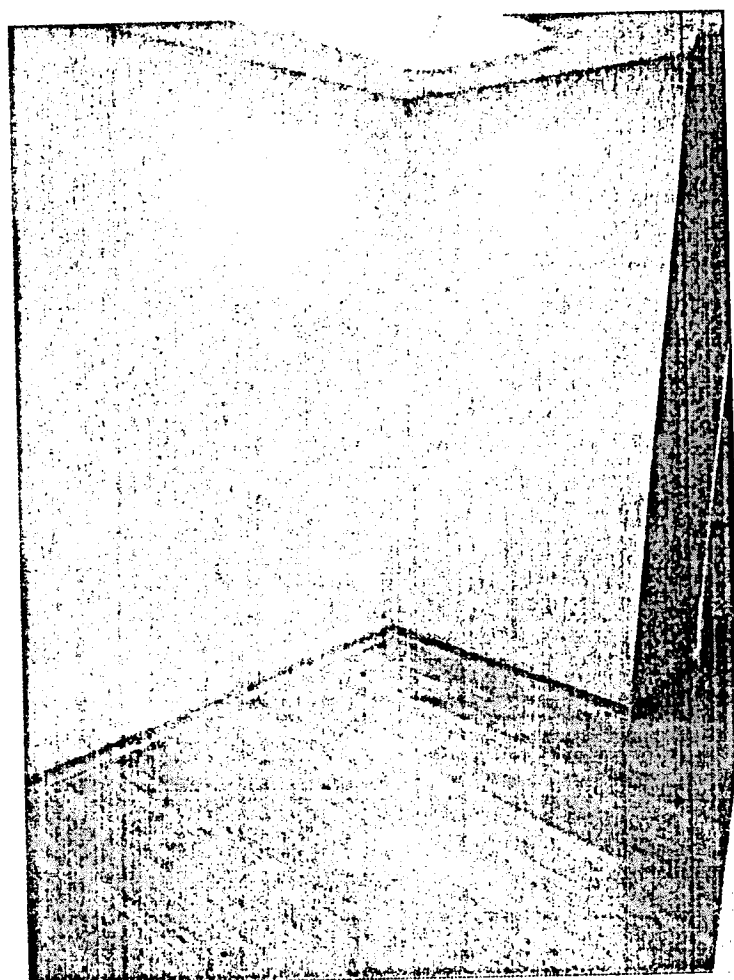


FOTO 14: SALA DE JANTAR.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012

174
20



- 20 -

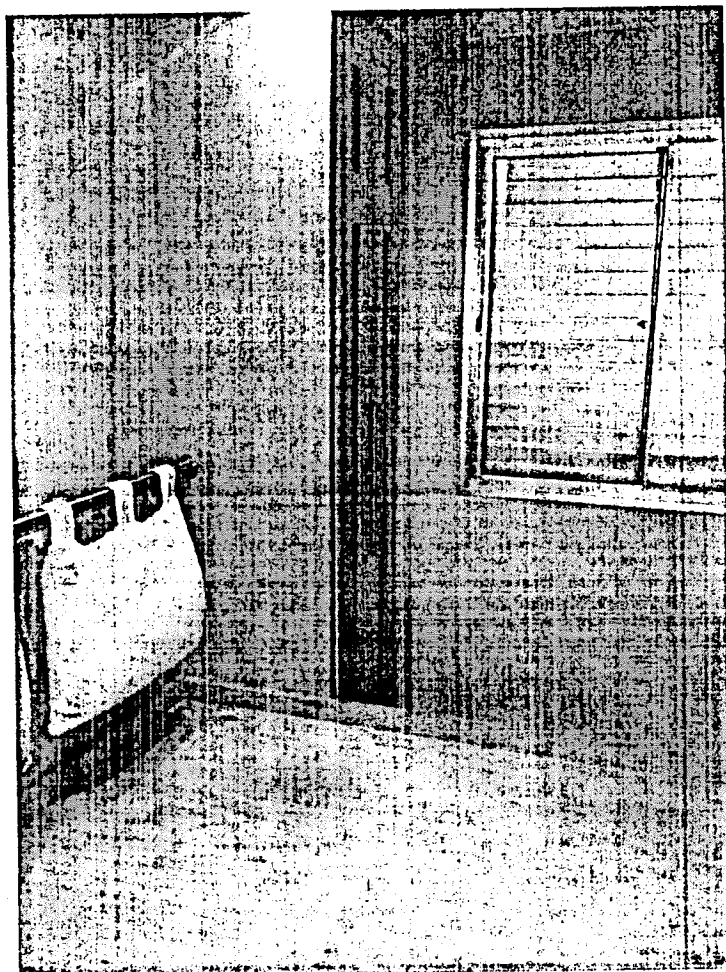


FOTO 15: DORMITÓRIO 1.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



- 21 -



FOTO 16: DORMITÓRIO 2.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.
Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



- 22 -

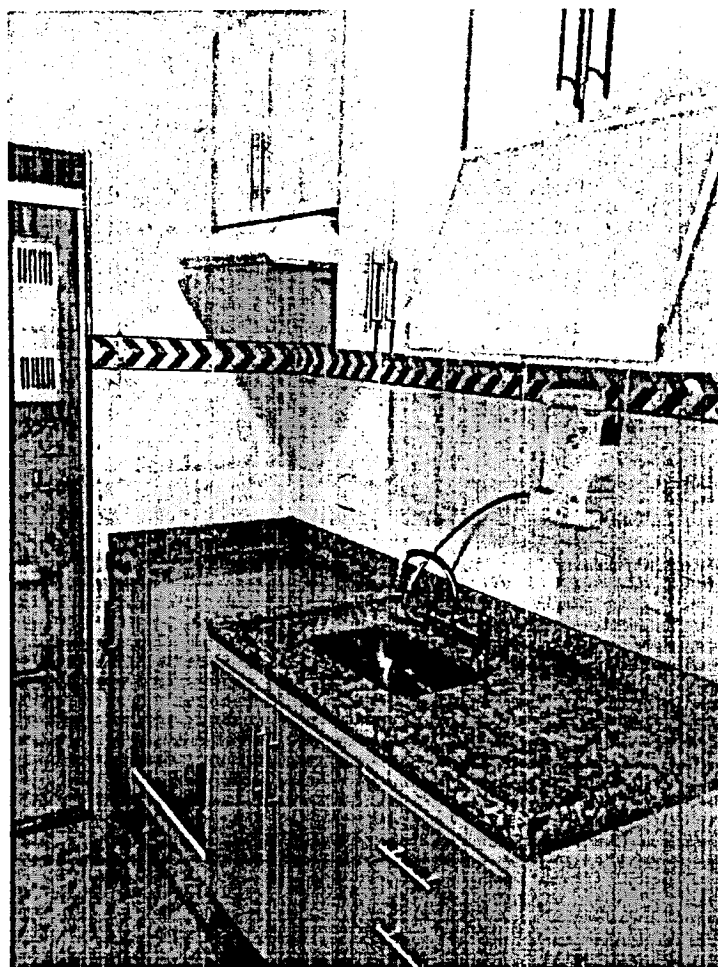


FOTO 17: COZINHA.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.
Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



- 23 -

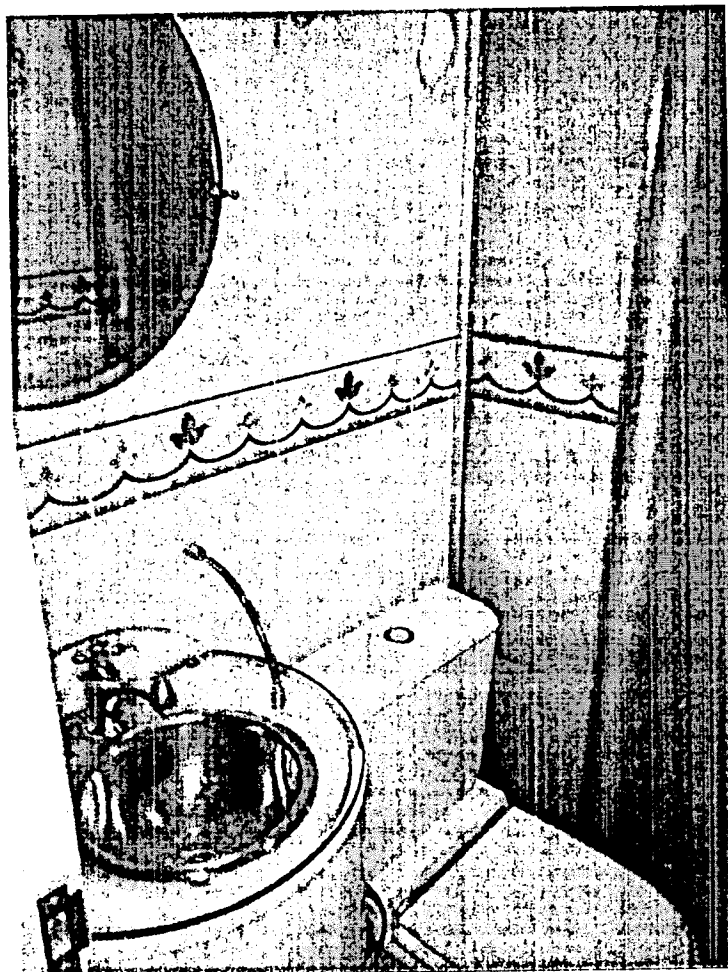


FOTO 18: BANHEIRO.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.
Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



Handwritten signature/initials

- 24 -

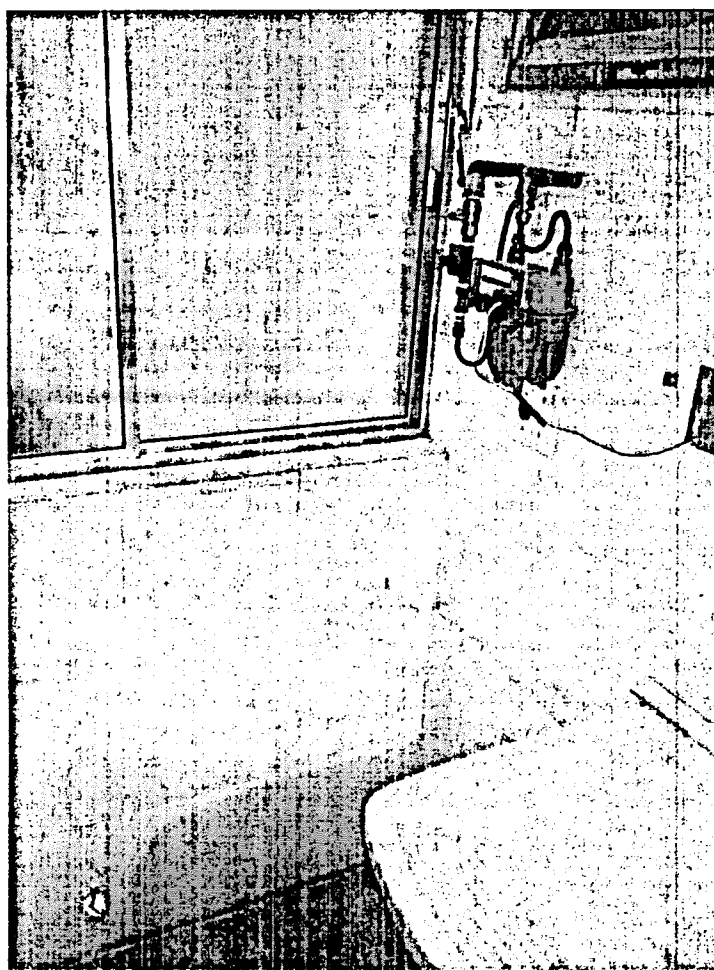


FOTO 19: ÁREA DE SERVIÇO.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012

**JF9**
8

- 25 -

3.- AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O valor de mercado do imóvel será obtido através do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerando a situação do imóvel no estado atual.

3.1.- METODOLOGIA DE CÁLCULO

Para determinação do valor unitário de venda do imóvel, foi utilizado do software Geoavaliar indicado e reconhecido pelo IBAPE/SP, tendo sido analisados os seguintes parâmetros para a homogeneização dos elementos:

FATOR OFERTA: O fator oferta representa um deságio em relação ao valor pedido no mercado em função da natural elasticidade dos negócios caracterizada pela relação entre o valor ofertado do imóvel e o valor efetivado do negócio. Em consulta às imobiliárias da região apuramos que o deságio atualmente praticado no mercado para apartamentos é da ordem de 10%(dez por cento).

FATOR ATUALIZAÇÃO: O signatário não utilizará a atualização dos paradigmas pelos índices inflacionários, uma vez que os valores de mercado permanecem estáveis, não acompanhando a variação inflacionária ocorrida entre a data da pesquisa e a data do laudo.

FATOR LOCALIZAÇÃO: Transposição de unitários através da Planta Genérica de Valores elaborada pela Municipalidade de São Paulo em dezembro de 2.009, apresentando para a Rua José Ferreira de Castro setor 305 quadra 143 o índice fiscal 303,00.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

24/5
M.



- 26 -

O cálculo do fator localização é obtido pela relação direta entre os índices fiscais do avaliando e dos comparativos, bem como o cálculo da diferença em reais obtida em relação ao valor unitário original.

FATOR PADRÃO CONSTRUTIVO: Verificação da correlação entre os padrões construtivos do avaliando e dos comparativos, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP. A edificação sub-judice, encontra-se classificada como classe Residencial, no grupo Apartamentos Padrão Médio.

O cálculo do fator padrão construtivo é obtido pela relação direta entre os índices constantes do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP referentes ao avaliando e aos dados amostrais, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA: Avaliação da correlação entre fatores de depreciação da edificação avalianda e dos comparativos em função do obsolescência, do acabamento e do estado de conservação da edificação, em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP.

O fator conservação-obsoloscência é obtido pela relação direta entre os índices de obsoloscência e conservação do avaliando e dos comparativos, calculados em conformidade com o estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

O fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação (FOC), é determinado pela seguinte expressão:

$FOC = R + K \times (1-R)$, onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão

K = Coeficiente de Ross/Heideck

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012

246
M181
28

- 27 -

O coeficiente residual será obtido através do tipo e do padrão do imóvel conforme tabela 1, a seguir reproduzida:

TABELA 1

CLASSE	TIPO	PADRÃO	VIDA REFERENCIAL – "I _r " - (anos)	VALOR RESIDUAL - "R" - (%)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5	0
		SIMPLES	10	0
	CASA	RÚSTICO	60	20
		PROLETÁRIO	60	20
		ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	70	20
		SUPERIOR	70	20
		FINO	60	20
		LUXO	60	20
	APARTAMENTO	ECONÔMICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO	70	20
		SIMPLES	70	20
		MÉDIO	60	20
		SUPERIOR	60	20
		FINO	50	20
		LUXO	50	20
	GALPÕES	RÚSTICO	60	20
		SIMPLES	60	20
		MÉDIO	80	20
		SUPERIOR	80	20
	COBERTURAS	RÚSTICO	20	10
		SIMPLES	20	10
		SUPERIOR	30	10

No presente caso, imóvel residencial, tipo apartamento, padrão médio, a vida referencial corresponde a 60 anos e o valor residual equivale a 20%.

A vida útil da edificação corresponde a 60 anos, possuindo o imóvel a idade estimada de 9 anos, de modo que a idade em percentual da vida referencial corresponde a 0,15 ou 15%.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



- 28 -

O estado de conservação da edificação será classificado de acordo com a graduação que consta do quadro A, a seguir:

QUADRO A

Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO:	Depreciação (%)	Características
a	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
b	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
c	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
e	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
f	Necessitando de reparos de simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
g	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
h	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
i	Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.

No presente caso o estado de conservação da construção se enquadra no item "c, regular".

O coeficiente "K" será obtido na tabela 2, mediante dupla entrada, na linha a idade em percentual da vida referencial e na coluna o estado de conservação.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012

fls. 248
M



103

- 29 -

TABELA 2

L _c /L _r *100%	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,246
4	0,979	0,976	0,954	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,880	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,858	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,753	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,822	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,568	0,403	0,211
26	0,836	0,833	0,815	0,768	0,685	0,558	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,755	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,191
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,618	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40	0,712	0,710	0,694	0,654	0,583	0,476	0,337	0,177
42	0,701	0,699	0,683	0,644	0,574	0,468	0,332	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,559	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,517	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,512	0,510	0,499	0,471	0,419	0,342	0,243	0,127
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,124
64	0,475	0,473	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,415	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,428	0,418	0,394	0,351	0,287	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,378	0,377	0,368	0,347	0,310	0,253	0,179	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,306	0,305	0,298	0,281	0,251	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,248	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,199	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,169	0,159	0,142	0,116	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,117	0,114	0,108	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,039	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,028	0,025	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



- 30 -

Deste modo o coeficiente K, resultante da aplicação da entrada do item "c" com percentual de "15", corresponde a 0,891.

Assim sendo o coeficiente de depreciação FOC, equivale ao seguinte montante.

$$FOC = R + K \times (1 - R)$$

$$FOC = 0,20 + 0,891 \times (1 - 0,20)$$

$$FOC = 0,912$$

FATOR DORMITÓRIOS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de dormitórios, através da relação entre a quantidade de quartos do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator dormitórios, obtido pela relação entre o número de quartos do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

FATOR VAGAS: Análise da variação acumulativa do valor do imóvel em função do número de vagas, através da relação entre a quantidade de vagas do avaliando e dos elementos comparativos e seu eventual incremento de preço.

O fator vagas, obtido pela relação entre o número de vagas de garagem do avaliando e dos comparativos, ponderado a um percentual de incremento de valor que apresente a melhor representatividade, variando de 1% a 5%, bem como o cálculo da diferença em reais em relação ao valor unitário original.

ELEMENTOS COMPARATIVOS: Foram analisados 6(seis) elementos pertencentes à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, a seguir relacionados.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



- 31 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 1

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO-SP-2011 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/6/2011
SETOR: 305 QUADRA: 143 ÍNDICE DO LOCAL: 303,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua José Ferreira de Castro NÚMERO: 173
COMP.: 2 andar bloco 3 BARRIO: CIDADE: SAO PAULO-SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Ar) m²: 0,00 TESTADA - (cd) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. DEP. (K): 0,931 IDADE: 9 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES
Á PRIVATIVA m²: 46,24 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 46,24
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 WC: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTQ/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Certa VALOR DO IMÓVEL (R\$): 220.000,00
IMOBILIÁRIA: Lupa Imóveis
CONTATO: Sr. Fernando TELEFONE: (11) 7120-8222
OBSERVAÇÃO:
Certa em Reais.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIS BAPE/SP		FATORES ADICIONAIS		VALORES/VARIAÇÃO	
LOCALIZAÇÃO Loc:	Q00	FT ADICIONAL01:	Q00	VALOR UNITÁRIO:	4,282,01
OBSCURESCÊNCIA Fab:	-66,23	FT ADICIONAL02:	Q00	HOMOGENEIZAÇÃO:	4,215,78
PADRÃO fp:	Q00	FT ADICIONAL03:	Q00	VARIAÇÃO:	0,9845
VAGAS	Q00	FT ADICIONAL04:	Q00		
		FT ADICIONAL05:	Q00		
		FT ADICIONAL06:	Q00		



- 32 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO**DADOS DA FICHA 2**

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO-SP-2011

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/6/2011

SETOR: 305 QUADRA: 143 ÍNDICE DO LOCAL: 303,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua José Ferreira de Castro

NÚMERO: 173

COOP.: 6 andar bloco 4 BARRIO:

CIDADE: SAO PAULO-SP

CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO**MELHORAMENTOS:**☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO**DADOS DO TERRENO**

ÁREA (Ar) m²: 0,00 TESTADA - (d) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c-regular

COEF. DEP. (q): 0,913 IDADE: 9 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1

DIMENSÕES

A PRIVATIVA m²: 46,24 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 46,24

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 W.C.: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Certa VALOR DO IMÓVEL (R\$): 200.000,00

IMOBILIÁRIA: Lupa Imóveis

CONTATO: Sr. Fernando

TELEFONE: (11) 7120-8222

OBSERVAÇÃO:

Certa em Reais

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIS BAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO (Loc): 0,00	FT ADICIONAL01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 3.892,73
OBSCURESCÊNCIA (Obs): 0,00	FT ADICIONAL02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 3.892,73
PADRÃO (Pp): 0,00	FT ADICIONAL03: 0,00	VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL04: 0,00	
	FT ADICIONAL05: 0,00	
	FT ADICIONAL06: 0,00	

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



- 33 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 3

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO-SP-2011 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/6/2011
SECTOR: 305 QUADRA: 143 ÍNDICE DO LOCAL: 303,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua José Ferreira de Castro NÚMERO: 173
COMP.: 6. andar bloco 1 BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO-SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (Aq) m²: 0,00 TESTADA - (cd) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c-regular
COEF. DEP. (K): 0,913 IDADE: 9 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES
A PRIVATIVA m²: 46,24 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 46,24
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 WC: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Certa VALOR DO IMÓVEL (R\$): 200.000,00
IMOBILIÁRIA: MCP
CONTATO: Sta. Aline TELEFONE: (11) 7891-2312
OBSERVAÇÃO:
Certa em Reais.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIS BAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc:	0,00 FT ADICIONAL 01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 3.892,73
OBSCULESCÊNCIA Fob:	0,00 FT ADICIONAL 02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 3.892,73
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL 03:	0,00 VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL 04:	0,00
	FT ADICIONAL 05:	0,00
	FT ADICIONAL 06:	0,00

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012

253
M



- 34 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 4

NÚMERO DA PESQUISA: SAOPALLO-SP-2011

☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/6/2011

SETOR: 305 QUADRA: 143 ÍNDICE DO LOCAL: 303,00

CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua José Ferreira de Castro

NÚMERO: 173

COMP.: 3, andar bloco 2 BARRO:

CIDADE: SAOPALLO-SP

CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) M²: 0,00 TESTADA - (d) m: 0,00 PROF. EQUIV. (P_e): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento

ESTADO: Original

FACE: Norte

CARACTERÍSTICAS

PADRÃO: apartamento médio c/ elev.

COEF. PADRÃO:

1,926

CONSERVAÇÃO: d - entre regular e reparos simples

COEF. DEP. (K):

0,872

IDADE:

9 anos

FRAÇÃO:

0,00

TAXA:

0,00

VAGAS COB:

0

VAGAS DESCOB:

1

DIMENSÕES

A PRIVATIVA M²:

46,24

ÁREA COMUM M²:

0,00

GARAGEM M²:

0,00

TOTAL M²:

46,24

EDIFÍCIO

DORMITÓRIOS:

2

SUÍTES:

0

W.C.:

1

QUARTO EMPREGADAS:

0

PISCINA:

0

SALÃO DE FESTAS:

0

ELEVADORES:

0

PLAYGROUND:

0

SUPERIORES:

0

APTO/ANDAR:

0

SUB-SOLOS:

0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Certa VALOR DO IMÓVEL (R\$): 180.000,00

IMOBILIÁRIA: MCP

CONTRATO: Sta Aline

TELEFONE: (11) 7891-2312

OBSERVAÇÃO:

Certa em Reais.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIS BAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Floc:	0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00
ORISOLESCÊNCIA Fobs:	131,78	FT ADICIONAL 02: 0,00
PADRÃO Fp:	0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00
VAGAS	0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00
		FT ADICIONAL 05: 0,00
		FT ADICIONAL 06: 0,00
		VALOR UNITÁRIO: 3.503,46
		HOMOGENEIZAÇÃO: 3.635,24
		VARIAÇÃO: 1,0876

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



- 35 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 5

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO - SP - 2011 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/6/2011
SECTOR: 305 QUADRA: 143 ÍNDICE DO LOCAL: 303,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua José Ferreira de Castro NÚMERO: 173
COMP.: 2 andar bloco 1 BAIRRO: CIDADE: SAO PAULO - SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A) m²: 0,00 TESTADA - (d) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plana
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: c-regular
COEF. DEP. (R): 0,913 IDADE: 9 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES
A PRIVATIVA m²: 46,24 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 46,24
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 WC: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Certa VALOR DO IMÓVEL (R\$): 200.000,00
IMOBILIÁRIA: Santos Bruno
CONTATO: Sr. Claudio TELEFONE: (11) 3891-3271
OBSERVAÇÃO:
Certa em Revis.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIS BAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO Loc:	0,00 FT ADICIONAL01:	0,00 VALOR UNITÁRIO: 3.892,73
OBSCURESCÊNCIA Fats:	0,00 FT ADICIONAL02:	0,00 HOMOGENEIZAÇÃO: 3.892,73
PADRÃO Fp:	0,00 FT ADICIONAL03:	0,00 VARIAÇÃO: 1,0000
VAGAS	0,00 FT ADICIONAL04:	0,00
	FT ADICIONAL05:	0,00
	FT ADICIONAL06:	0,00

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



- 36 -

ELEMENTOS DA AVALIAÇÃO

DADOS DA FICHA 6

NÚMERO DA PESQUISA: SAO PAULO-SP-2011 ☒ UTILIZADO DATA DA PESQUISA: 29/6/2011
SETOR: 305 QUADRA: 143 ÍNDICE DO LOCAL: 303,00 CHAVE GEOGRÁFICA:

DADOS DA LOCALIZAÇÃO

ENDEREÇO: Rua José Ferreira de Castro NÚMERO: 173
COMP.: 7, andar bloco 3 BARRIO: CIDADE: SAO PAULO-SP
CEP: UF: SP

DADOS DA REGIÃO

MELHORAMENTOS:

☒ PAVIMENTAÇÃO ☒ REDE DE COLETA DE ESGOTO ☒ REDE DE ILUMINAÇÃO PÚBLICA
☒ REDE DE GÁS ☒ REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ÁGUA ☒ TV A CABO

DADOS DO TERRENO

ÁREA (A_T) m²: 0,00 TESTADA - (d) m: 0,00 PROF. EQUIV. (Pe): 0,00
ACESSIBILIDADE: Direta FORMATO: Regular ESQUINA: Não
TOPOGRAFIA: plano
CONSISTÊNCIA: seco

DADOS DO APARTAMENTO

TIPO DA EDIFICAÇÃO: Apartamento ESTADO: Original FACE: Norte
CARACTERÍSTICAS
PADRÃO: apartamento médio c/ elev. COEF. PADRÃO: 1,926 CONSERVAÇÃO: b - entre novo e regular
COEF. DEP. (q): 0,931 IDADE: 9 anos FRAÇÃO: 0,00 TAXA: 0,00 VAGAS COB.: 0 VAGAS DESCOB.: 1
DIMENSÕES
A PRIVATIVA m²: 46,24 ÁREA COMUM m²: 0,00 GARAGEM m²: 0,00 TOTAL m²: 46,24
EDIFÍCIO
DORMITÓRIOS: 2 SUÍTES: 0 WC: 1 QUARTO EMPREGADAS: 0 PISCINA: 0 SALÃO DE FESTAS: 0
ELEVADORES: 0 PLAYGROUND: 0 SUPERIORES: 0 APTO/ANDAR: 0 SUB-SOLOS: 0

DADOS DA TRANSAÇÃO

NATUREZA: Certa VALOR DO IMÓVEL (R\$): 210.000,00
IMOBILIÁRIA: Santos Bruno
CONFIATO: Sr. Claudio TELEFONE: (11) 3931-3271
OBSERVAÇÃO:
Certa em Reais.

RESULTADO DA HOMOGENEIZAÇÃO

FATORES NORMAIS BAPE/SP	FATORES ADICIONAIS	VALORES/VARIAÇÃO
LOCALIZAÇÃO floc: 0,00	FT ADICIONAL 01: 0,00	VALOR UNITÁRIO: 4087,37
OBSCURESCÊNCIA Fabs: -63,22	FT ADICIONAL 02: 0,00	HOMOGENEIZAÇÃO: 4024,15
PADRÃO f p: 0,00	FT ADICIONAL 03: 0,00	VARIAÇÃO: 0,9845
VAGAS 0,00	FT ADICIONAL 04: 0,00	
	FT ADICIONAL 05: 0,00	
	FT ADICIONAL 06: 0,00	

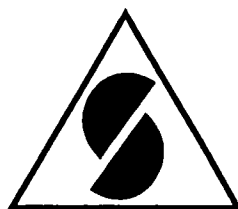
ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



ARRUDA SIMÕES

19/10/11

- 37 -

3.2.- DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO

3.2.1.- MODELO ADOTADO

Para a determinação do valor unitário do imóvel, foram realizados diversos cálculos matemáticos com os fatores mencionados no tópico anterior, adotando a composição que apresentou menor variação em relação à média original a seguir indicada.

MODELO DE ESTATÍSTICA DESCRITIVA

DESCRIÇÃO: Cond. Edif. Forest Park Sueli Aparecida Tambelli Silva

DATA: 29/6/2011

FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO: 0,90

PARCELA DE BENEFICÓRIA: 0,80

OBSERVAÇÃO:

FACTOR	ÍNDICE
☐ Localização	303,00
☒ Obsolescência	idade: 9 Estado de Conservação: C-REGULAR
☐ Padrão	apartamento médio c/ elev.
☐ Vagas	Vagas: 1 Acrescimo: 0,05

Analisando o modelo, verificamos que a utilização do fator Obsolescência apresentou o menor coeficiente de variação, correspondente a 4,85%, inferior inclusive ao coeficiente relativo ao valor unitário original de 6,59%.

Deste modo, em decorrência da diminuição da heterogeneidade da amostra composta em relação à amostra original, será analisada nos tópicos seguintes a possibilidade de utilização do valor unitário composto para o cálculo do valor do imóvel.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



Handwritten signature/initials

- 38 -

3.2.2.- VERIFICAÇÃO DO SANEAMENTO DA AMOSTRA

Apresentamos neste tópico o saneamento da amostra verificando se os valores unitários homogeneizados encontram-se no intervalo admissível de 30% em relação à média, conforme item B.3 da NBR – 14.653-2.

A planilha a seguir apresenta o cálculo o fator global do preço homogeneizado, correspondente a relação entre o valor unitário composto e o valor unitário original, o qual deve estar contido no intervalo entre 0,50 e 1,50, conforme item B.2.2 da NBR 14.653-2.

MATRIZ DE UNITÁRIOS

Núm	Endereço	Valor Unitário	Homogeneização	Varição
☒ 1	Rua José Ferreira de Castro, 173	4.282,01	4.215,78	0,9845
☒ 2	Rua José Ferreira de Castro, 173	3.892,73	3.892,73	1,0000
☒ 3	Rua José Ferreira de Castro, 173	3.892,73	3.892,73	1,0000
☒ 4	Rua José Ferreira de Castro, 173	3.503,46	3.635,24	1,0376
☒ 5	Rua José Ferreira de Castro, 173	3.892,73	3.892,73	1,0000
☒ 6	Rua José Ferreira de Castro, 173	4.087,37	4.024,15	0,9845

Analisando a planilha verificamos, os coeficientes gerais de homogeneização, relativos aos fatores de homogeneização adotados, encontram-se inseridos no intervalo definido pela norma, ratificando o valor unitário calculado.



258
M



173
X

- 39 -

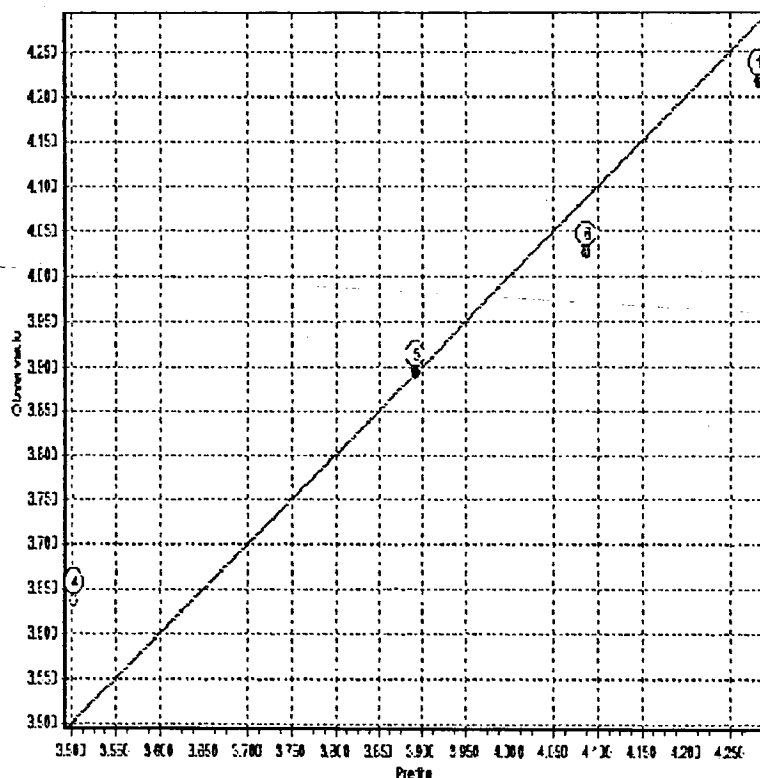
3.2.3.- GRÁFICO DE DISPERSÃO

Apresentamos a seguir o gráfico de dispersão dos elementos, verificando a coerência do resultado observado.

GRÁFICO DE DISPERSÃO

Núm	X	Y
1	4.282,01	4.215,78
2	3.892,73	3.892,73
3	3.892,73	3.892,73
4	3.503,46	3.635,24
5	3.892,73	3.892,73
6	4.087,37	4.024,15

GRÁFICO DE DISPERSÃO



ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



[Handwritten signature]

- 40 -

3.2.4.- VALOR UNITÁRIO FINAL

Conforme resultados a seguir reproduzido, apuramos o valor unitário médio saneado de R\$ 3.925,56, atingindo o grau de precisão III.

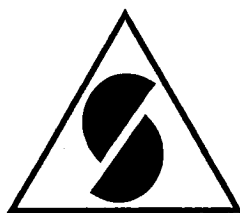
APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

VALORES UNITÁRIOS		VALORES UNITÁRIOS HOMOGENEIZADOS	
Média Unitários:	3.925,17	Média Unitários:	3.925,56
Desvio Padrão:	258,70	Desvio Padrão:	190,51
- 30%:	2.747,62	- 30%:	2.747,89
+ 30%:	5.102,72	+ 30%:	5.103,23
Coefficiente de Variação:	6,5900	Coefficiente de Variação:	4,8500
DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO		INTERVALOS DE CONFIANÇA (80%)	
Tipo:	Edificação Vertical	INTERVALO MÍNIMO:	3.810,76
Modalidade:	Venda	INTERVALO MÁXIMO:	4.040,36
Data:	29/6/2011		181.517,89
Local:	Rua Jose Ferreira de Castro, 173 apto. 52 bloco A		
Cliente:	Condomínio Edifício Forest Park x Sueli		
Área m²:	46,24		
MÉDIA SANEADA (R\$):	3.925,56		

GRAU DE PRECISÃO

III



**ARRUDA SIMÕES**

- 41 -

3.3.- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel, no presente caso é dado pela seguinte expressão:

$V_i = A_{bi} \times V_u$, onde:

V_i = Valor do imóvel

A_{bi} = Área útil construída: 46,24m²

V_u = Valor unitário: R\$ 3.925,56/m²

Substituindo e calculando, vem:

$V_i = 46,24\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.925,56/\text{m}^2$

$V_i = \text{R\$ } 181.517,89$ equivalendo a R\$ 180.000,00 redondos.

(CENTO E OITENTA MIL REAIS)

O valor é válido para julho de 2.011.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



- 42 -

3.3.- VALOR DA COTA PENHORADA

O valor da cota penhorada do imóvel, corresponde ao seguinte:

$V_{cp} = V_i \times C_p$, onde:

V_{cp} = Valor da cota penhorada

V_i = Valor do imóvel: R\$ 180.000,00

C_p = Cota penhorada do imóvel: 100%

Substituindo e calculando, vem:

$V_{cp} = R\$ 180.000,00 \times 1,00$

$V_{cp} = R\$ 180.000,00$

(CENTO E OITENTA MIL REAIS)

O valor é válido para julho de 2.011.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



- 43 -

4.- ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 43(quarenta e três) folhas somente no anverso, estando esta última datada e assinada.

Segue em anexo:

ANEXO 1: Localização do Imóvel.

Nada mais havendo a relatar, damos por encerrado o presente trabalho, permanecendo à disposição de V. Exa. para quaisquer esclarecimentos necessários.

São Paulo, 14 de julho de 2011.

FERNANDO FLÁVIO DE ARRUDA SIMÕES
Engenheiro - CREA 060.142.679-8
Membro Titular do IBAPE.

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012

263
M

SP
X



ANEXO 1

ARRUDA SIMÕES - Consultoria, Avaliações & Perícias S/S Ltda.

Rua Paes de Araujo, 155 - Casa 3 - CEP 04531-090 - Itaim Bibi - Tel: (11) 3079.4633 - Fax: (11) 3079.4805
www.arrudasimoes.com.br



CÓPIA EXTRAÍDA NO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

12/4/2012



12/4/2012

268
M

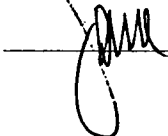
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO REGIONAL I - SANTANA
2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Cactano Alvares, 594, 2º andar, sala 210, Casa Verde - CEP 02546-000, Fone: (11)-3951-2525, São Paulo-SP - E-mail: santana2cv@tjsp.jus.br

DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

Processo nº: **0035514-41.2005.8.26.0001 - Procedimento Sumário**
Exequente: **Condominio Edificio Forest Park I**
ExecutadoRequerido: **Sueli Aparecida Tamborelli e outro, José Vicente da Silva**

CONCLUSÃO

Em 07 de dezembro de 2012, faço estes autos conclusos à MMª. Juíza de Direito, Dra. **MARIA SALETE CORRÊA DIAS**. Eu, , Escrevente, subscrevi.

Vistos.

Diante do silêncio da parte contrária, tratando a perícia avaliatória de outra ação do mesmo imóvel, acolho dita prova emprestada.

Dou por avaliada a penhora na quantia de R\$ 180.000,00 para julho de 2011.

Após trânsito em julgado deste, fica prejudicada a perícia anteriormente designada.

Int.

São Paulo, 06/12/2012.

Juíza de Direito Dra. Maria Salete Corrêa Dias.

rel 196